



AKİŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Akkoza Daireler_Esenyurt / İSTANBUL
2016/AKİŞ/009

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|------------------------------------|---|
| Değerlemeyi Talep Eden | : Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Dayanak Sözleşmesi | : 17 Ekim 2016 tarih ve 009 kayıt no'lu |
| Değerleme Tarihi | : 27 Aralık 2016 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2016 |
| Raporlama Süresi | : 3 iş günü |
| Rapor No | : 2016/AKİŞGYO/009 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Raporun Türü | : Pazar değeri tespiti |

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

| | |
|---------------------------------------|--|
| Gayrimenkullerin Adresi | : Koza Mahallesi, 1638. Sokak, Akkoza Sitesi, No: 5J, B Blok, Kat: 12, Daire: 59, No: 5A, C Blok, Kat: 12, Daire: 53, Esenyurt/İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Çınar Mahallesi, F21D19D3A pafta, 383 ada, 62.966,78 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parselde kayıtlı, B Blok'un 12. normal katındaki 59 no'lu bağımsız bölüm ve C Blok'un 12. normal katındaki 53 no'lu bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Mevcut Kullanım | : Boş durumdadırlar |
| Tapu İncelemesi | : Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat yoktur |
| İmar Durumu | : 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Ticaret + Konut (T3) Alanı", Plan notları: TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,30 ve KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 2,50 |
| En Verimli ve En İyi Kullanımı | : Konut |

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

| Kullanılan Yöntemler | Toplam Pazar Değeri |
|---------------------------------------|---------------------|
| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi | 825.000,-TL |
| Maliyet Yaklaşımı Yöntemi | --- |
| Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi | 855.000,-TL |
| Nihai Değer Takdiri | 825.000,-TL |

RAPORU HAZIRLAYANLAR

| | |
|---------------------------------|--|
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692) |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814) |

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

| | | |
|-----------|---|----|
| 1. BÖLÜM | RAPOR BİLGİLERİ | 3 |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 2.1. | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 2.2. | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI..... | 5 |
| 3.1. | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI..... | 5 |
| 3.2. | UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 6 |
| 4.1. | MÜLKİYET DURUMU | 6 |
| 4.2. | TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER..... | 6 |
| 4.2.1. | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ..... | 6 |
| 4.2.2. | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ | 6 |
| 4.2.3. | MİMARİ PROJE İNCELEMESİ | 7 |
| 4.3. | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER | 7 |
| 4.3.1. | İMAR DURUMU BİLGİLERİ | 7 |
| 4.3.2. | ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ | 8 |
| 4.3.3. | İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ | 8 |
| 4.4. | TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 8 |
| 4.4.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 8 |
| 4.4.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 8 |
| 4.5. | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER | 8 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER | 9 |
| 5.1. | KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 9 |
| 5.2. | BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ..... | 10 |
| 5.3. | BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ | 10 |
| 5.4. | BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ..... | 10 |
| 5.5. | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 11 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 11 |
| 6.1. | MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ..... | 11 |
| 6.2. | BÖLGE ANALİZİ | 13 |
| 6.3. | PİYASA BİLGİLERİ..... | 14 |
| 6.4. | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER | 15 |
| 7. BÖLÜM | DEĞERLEME SÜRECİ..... | 15 |
| 7.1. | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 15 |
| 7.2. | DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ | 16 |
| 8. BÖLÜM | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ | 16 |
| 8.1. | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ | 16 |
| 8.2. | GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ | 17 |
| 9. BÖLÜM | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 19 |
| 9.1. | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 19 |
| 9.2. | BRÜT KİRA GETİRİ ORANI..... | 19 |
| 10. BÖLÜM | SONUÇ | 20 |

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|--|--|
| RAPORU TALEP EDEN | : Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ | : Koza Mahallesi, 1638. Sokak, Akkoza Sitesi, No: 5J, B Blok, Kat: 12, Daire: 59, No: 5A, C Blok, Kat: 12, Daire: 53, Esenyurt/İSTANBUL |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ | : 17 Ekim 2016 tarih ve 009 kayıt no'lu |
| DEĞERLEME TARİHİ | : 27 Aralık 2016 |
| RAPORUN TARİHİ | : 31 Aralık 2016 |
| RAPORUN NUMARASI | : 2016/AKİŞGYO/009 |
| RAPORUN KONUSU | : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |
| RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI | : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı) |

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|---------------------------|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (212) 216 18 88 |
| FAKS NO | : +90 (212) 216 19 99 |
| KURULUŞ TARİHİ | : 13 Ağustos 2014 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 350.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 934372 |
| SPK LİSANS TARİHİ | : Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. |
| BDDK LİSANS TARİHİ | : Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir. |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir. |

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|-------------------------------|---|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Miralay Şefik Bey Sokak, No: 11, Kat: 5-6, 34437, Gümüşsuyu - Taksim / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (212) 393 01 00 |
| FAKS NO | : +90 (212) 393 01 02 |
| TESCİL TARİHİ | : 22 Kasım 2005 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 200.000.000,-TL |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI | : 500.000.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 570679 |
| FAALİYET KONUSU | : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları. |

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

| | |
|-----------------------------------|---|
| SAHİBİ | : Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| İLİ | : İstanbul |
| İLÇESİ | : Esenyurt |
| MAHALLESİ | : Çınar (*) |
| PAFTA NO | : F21D19D3A |
| ADA NO | : 383 |
| PARSEL NO | : 2 |
| ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ | : Onaltı blok betonarme bina ve arsası (**) |
| ARSA ALANI | : 62.966,78 m ² |
| YEVMIYE NO | : 80149 |
| TAPU TARİHİ | : 24.12.2015 |

(*) Tapu suretlerinde taşınmazların mahallesinde "Kapadık" yazmaktadır. Ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, taşınmazların mahallesinde "Çınar" yazmaktadır.

(**) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

| SIRA NO | BLOK NO | BAĞ. BÖL. NO | KAT NO | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | CİLT NO | SAYFA NO |
|---------|---------|--------------|----------------|---------------|------------|---------|----------|
| 1 | B | 59 | 12. normal kat | Dubleks Konut | 51 / 50000 | 223 | 21956 |
| 2 | C | 53 | 12. normal kat | Dubleks Konut | 44 / 50000 | 129 | 12676 |

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

12.12.2016 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 08.08.2008 tarihli. (13.08.2008 tarih ve 15336 yevmiye no ile)
- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (27.01.2014 tarih ve 5099 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı ve kat mülkiyeti şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Esenyurt Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan taşınmazlara ait bila tarih ve 2011/14419 numaralı kat irtifakına esas mimari projeler (B ve C bloklar) üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| SIRA NO | BLOK NO | KAT NO | BAĞ. BÖL. NO | BRÜT KULLANIM ALANI (m ²) |
|---------|---------|--------|--------------|---------------------------------------|
| 1 | B | 12 | 59 | 108 |
| 2 | C | 12 | 53 | 112 |

Not: Brüt kullanım alanlarına dairelere ait teras alanları dahil edilmiştir.

- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümler; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygundur.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 15.05.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret + Konut (T3) Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,30
- KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 2,50
- Yeni oluşacak parsel büyüklüğü minimum 1.000 m²'dir.
- Bu alanlarda; konut, ticaret ve sosyal-teknik donatı alanları yer alacaktır.
- 15 m. ve üstü yoldan cephe alan veya 15 m. ve üstü yollara bakan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılabilir. Bu alanlarda zemin katta ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut fonksiyonu yer alacaktır. Bu parseller, içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut + Ticaret Alanları'nda kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesinde uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde; B ve C Blok'a ait 16.07.2007 tarih ve 2007/6690 sayılı yeni yapı ruhsatları, 23.09.2009 tarih ve 2009/18280 sayılı tadilat ruhsatları, bila tarih ve 2011/14419 sayılı kat irtifakına esas tadilat mimari projeleri, 07.07.2011 tarih ve 2011/14419 sayılı tadilat yapı ruhsatları, 31.12.2013 tarih ve 2013/25439 sayılı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

Ayrıca arşiv dosyasında; değerlendirme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde; son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarındaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- Taşınmazların 1/4 hissesinin mülkiyeti; bağımsız bölümlerin ayrılması işlemi ile 21.02.2014 tarih ve 10623 yevmiye no ile Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- Taşınmazların 3/40 ve 27/40 hissesinin mülkiyeti; satış işlemi ile 24.12.2015 tarih ve 80149 yevmiye no ile Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 15.05.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı'ndan önce; 12.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda kaldığı ve mevcut yapılaşma şartlarının aynı olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

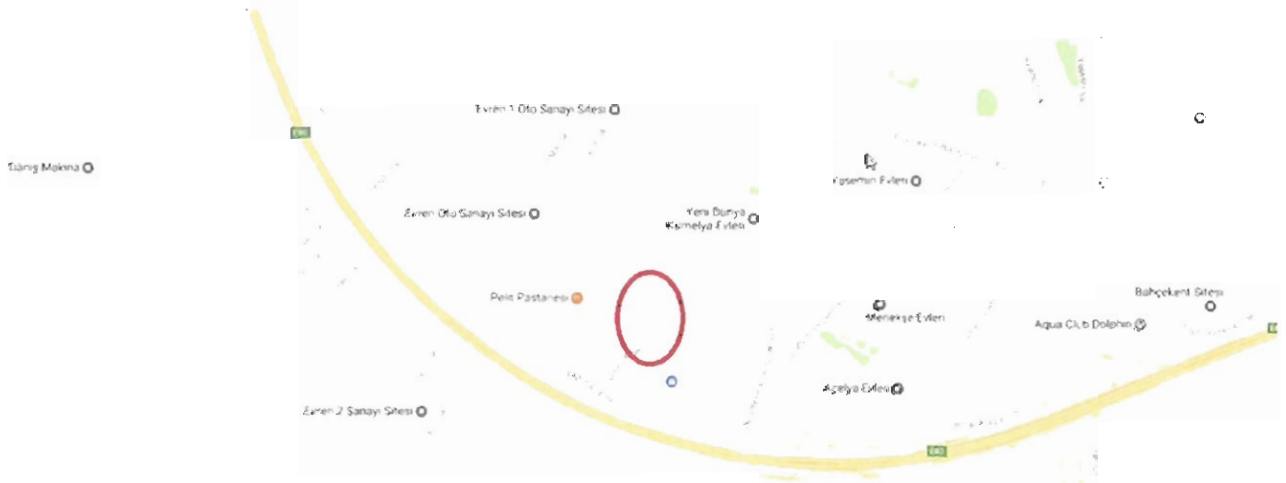
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Koza Mahallesi, 1638. Sokak üzerinde yer alan Akkoza Sitesi bünyesindeki 5J kapı numaralı B Blok'un 12. normal katındaki 59 no'lu daire ve 5A kapı numaralı C Blok'un 12. normal katındaki 53 no'lu dairedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Akkoza Sitesi'ne ulaşım İstanbul'un en önemli ana arterlerinden birisi olan TEM Otoyolu üzerinden sağlanabilmektedir. Akbatı Rezidans; TEM Otoyolu'nda Başakşehir Büyükçekmece istikameti takip edilerek ulaşılan TEM Otoyolu Kuzey Yanyolu üzerinde Esenyurt Gişeleri'ni geçtikten sonra sağda bulunan 1638. Sokak üzerinde gidiş istikametine göre sağ tarafta konumlanmaktadır.

Bitişğinde; Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi ve Akbatı Rezidans bulunan Akkoza Sitesi'nin yakın çevresinde; Garanti Koza Arena Tenis Kompleksi, Kozapark Sitesi, Evren Oto Sanayi sitesi ve çok sayıda konut sitesi bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

| | |
|----------------------------|---|
| YAPI TARZI | Betonarme karkas |
| İNŞAAT NİZAMI | Ayrık (Blok) |
| YAPININ YAŞI | ~ 8 |
| KAT ADEDİ | B ve C blokların her biri; 17 (3 bodrum, zemin ve 13 normal kat) |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | B Blok: 9.136 m ² C Blok: 8.840 m ² |
| ELEKTRİK | Şebeke |
| SU | Şebeke |
| SU DEPOSU | Mevcut |
| HİDROFOR | Mevcut |
| KANALİZASYON | Şebeke |
| ISITMA SİSTEMİ | Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem |
| ASANSÖR | Mevcut |
| YANGIN MERDİVENİ | Mevcut |
| OTOPARK | Açık ve kapalı otopark alanı mevcut |
| SATIŞ KABİLİYETİ | Değerlemeye konu bağımsız bölümler satılabilirlik özelliğine sahiptirler. |

5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Akkoza Sitesi; toplam 450.000 m² alan üzerinde farklı parsellerde yer alan 5500 konut, Akbatı AVM, Festival Park, Çarşıpark, Hastane ve Okul binalarından meydana gelmektedir. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, açık ve kapalı otopark alanı, peyzaj alanları, güvenlik, sosyal tesisler, AVM, Hastane, Okul, Festival Alanı ve açık yüzme havuzu bulunmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı Akkoza 2. Etap 383 ada, 2 nolu parsel üzerinde bulunmaktadır.
- 2. Etap bünyesinde; 2A, 2B ve 2C bölümleri olmak üzere 3 bölümde toplam 16 adet blok yer almaktadır.
- B ve C bloklar 2A bölümünde konumlandırılmıştır.

5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu taşınmazların katları, özellikleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| SIRA NO | BLOK NO | KAT NO | BAĞ. BÖL. NO | BLOK ADI / KAPI NO | DAİRE TİPİ | BRÜT KULLANIM ALANI (m ²) |
|---------|---------|--------|--------------|--------------------|-------------|---------------------------------------|
| 1 | B | 12 | 59 | Açelya2 / 59 | 1+1 Dupleks | 108 |
| 2 | C | 12 | 53 | Açelya3 / 53 | 1+1 Dupleks | 112 |

Not: Brüt kullanım alanlarına dairelere ait teras alanları dahil edilmiştir.

- Tüm dairelerin iç mekan inşaat özellikleri aynıdır.
- Salon ve odaların zeminleri lamine parke kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise plastik boyalıdır.
- Banyo-WC'lerde zeminler seramik kaplı, duvarları fayans kaplı, tavanları ise asma tavadır. Tüm armatürler ve vitrifiyeler tamdır.
- Mutfaklar açık mutfak şeklinde olup ankastre ürünler bulunmaktadır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır.
- Giriş kapıları çelik, iç kapılar ise ahşaptır.

5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı En Verimli ve En İyi Kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**Konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 2. Çeyrek Raporu ve Yıl Değerlendirmesi" raporuna göre; 2008'de tüm dünyayı etkileyen ve halihazırda farklı bir evresini yaşadığımız olguda belki de en çok tartışılan unsurlardan biriside "İnşaat ile özelinde gayrimenkul" sektörü olmuştur. Konut ve buna bağlı finansal türevlerin yarattığı etkinin tüm dünyaya yayılması başta finans sektörü olmak üzere reel sektörü de olumsuz yönde etkilemiştir. Küresel krizde yara alan finans ve inşaat sektörleri toparlanma eğilimine girmiştir.

2014 sonrası hem gelişmiş ülkelerde devam eden düşük büyüme hızı, hem de gelişmekte olan ülkelerde küresel talep azlığına bağlı olarak büyüme kayıpları görülmüştür. Ardından emtia fiyatlarında başta küresel büyüme kaygıları ve arzın korunması nedeniyle yaşanan gelişmeler sorunları daha da artırmıştır. Ancak küresel anlamda yaşanan ekonomik ve diğer risklere rağmen 2016 yılı ikinci çeyrek dönem içerisinde açıklanan ilk dönem büyüme verileri irdelendiğinde inşaat sektörü açısından olumlu tablonun devam ettiğini söylemek mümkündür. Yüzde 4,8'lik gayrisafi yurtiçi hasıla büyüme oranına kıyasla yüzde 6,6'lık inşaat sektörü büyüme oranının gerçekleşmesi 2016 yılının devamı ve gayrimenkul sektörüne duyulan güveni artırmıştır.

Gayrimenkul yatırımlarında getiri maliyet yapılarının şekillenmesinde kredi riskinden kur riskine, faiz oranı riskinden politik/jeopolitik riske, faaliyet riskinden finansman riskine, yönetim riskinden satın alma gücü riskine kadar pek çok risk unsuru etkili olmaktadır. 2016 yılı 2. çeyrek dönem verileri incelendiğinde özellikle tüketici güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksi verilerinin olumlu anlamda geçen yılın aynı dönemine kıyasla ayrılmaktadır.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki, arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup, inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman

yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

Diğer taraftan ilgili dönem içerisinde bireysel ve kurumsal gayrimenkul yatırım kararlarında etkin olan kur ve faiz oranı cephesindeki gelişmelerin de dikkatle izlenmesi gerekmektedir. Nisan-Haziran döneminde dolar kurunun 2,8954 TL olması ve geçmiş dönemlere kıyasla kurda yaşanan görece geri çekilme yatırım kararlarına olumlu yansırken, özellikle konut kredi maliyetlerinin aylık % 1,15 - % 1,20 bandında olması ve burada beklenen azalmanın olmaması ise yatırım tercihleri açısından olumsuzluk yaratmıştır. Buna rağmen, 2016 yılı 2. çeyrek dönem itibarıyla gelinen noktada bankacılık sektörü tarafından kullanılan toplam konut kredisi hacmi geçen yıla göre %10 oranında artış göstermiştir ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %0,5'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmektedir. Bu noktada konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği de mutlak şekilde söylenebilir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık 1.000.000 adet civarında konut el değiştirmekte olup, yıllık 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı % 60,9 iken 2013 yılında ise oran % 61 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olmuştur. Yıllık artış hızı ise binde 13,4 olarak gerçekleşmiştir. 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi % 67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir. Bu bağlamda nüfus artışından kaynaklı doğal bir konut talebinin olduğu gözden kaçmamalıdır.

Türk konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemekle birlikte, gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

15 Temmuz sürecinin; alınan ve alınacak tedbirler sayesinde Türkiye ekonomisine etkilerinin tahmin edilenden daha sınırlı olacağı beklenmektedir. Bu süreçten sonra alınan ekonomik tedbirler sayesinde; finansal piyasalar makul dalgalanma göstermiştir. Orta vadede inşaat ve konut sektörünün olumsuz etkilere karşı dayanıklılığının artması amacı ile sektöre özel teşvik programlarının uygulanması hem istihdama hem de tüm ekonomiye olumlu etkide bulunacağı düşünülmektedir.

Türkiye için; inşaat ve konut sektörü lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edeceği düşünülmektedir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında ve dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri; 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %27,7 azalışla 87,7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre % 28,2 azalışla 92,8 olarak ölçülmüştür.

Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2016 yılı 4. çeyrek döneminde, geçen çeyrek dönemine göre; bankalar ve finansal kurumlar için % 33,9 azalışla 77,6 (kısmen kötümser), gayrimenkul danışmanları için % 25,8 azalışla 93,5 (kısmen kötümser), gayrimenkul değerlendirme uzmanları için % 6,9 azalışla 90,3 (kısmen kötümser), gayrimenkul geliştiricileri için ise; % 29,5 azalışla 90,8 (kısmen kötümser) olarak ölçülmüştür.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ESENYURT İLÇESİ

Esenyurt 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur.

İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınırlıdır. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

Esenyurt İlçesi; doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında TEM Otoyolu – D100 (E-5) Bağlantı Yolu, Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde TEM Otoyolu, güneyinde D100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. D100 (E-5) karayolu ve TEM Otoyolu'nu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır.

İlçede sanayi önemli yer tutmaktadır. İlçe sınırları içerisinde; Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi ve Mimsan Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 20 olan Mahalle sayısı 43'e çıkartılmıştır.

Esenyurtun en büyük mahallesi olan İstiklal Mahallesi, istiklal, battal gazi ve şehitler mahallesi olarak üçe ayrılmış.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 742.810 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK DAİRELER

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlar ile aynı sitede konumlu bir bloğun 12. katında konumlu, 153 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 dubleks daire 450.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.940,-TL)
Realty World: 0212 809 00 55
- 2) Taşınmazlar ile aynı sitede konumlu bir bloğun 12. katında konumlu, 153 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 dubleks daire 420.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.750,-TL)
Realty World: 0212 693 95 16
- 3) Taşınmazlar ile aynı sitede konumlu bir bloğun 6. katında konumlu, 150 m² olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire 445.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.970,-TL)
İbada West Real Estate: 0212 803 10 40
- 4) Taşınmazlar ile aynı sitede konumlu bir bloğun 5. katında konumlu, 150 m² olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire 445.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.970,-TL)
City Estate: 0212 803 18 06

6.3.2. KİRALIK DAİRELER

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlar ile aynı sitede konumlu bir bloğun 2. katında konumlu, 160 m² olarak pazarlanmakta olan 3+1 daire aylık 1.650,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 10,30 TL)
Remax Nova: 0212 672 00 48
- 2) Taşınmazlar ile aynı sitede konumlu bir bloğun 1. katında konumlu, 140 m² olarak pazarlanmakta olan 3+1 daire aylık 1.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 10,70 TL)
Remax Method: 0212 672 75 75
- 3) Taşınmazlar ile aynı sitede konumlu bir bloğun zemin katında konumlu, 120 m² olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire aylık 1.300,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 10,80 TL)
Realty World: 0212 672 00 03
- 4) Taşınmazlar ile aynı sitede konumlu bir bloğun 9. katında konumlu, 94 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire aylık 900,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 9,60 TL)
Realty World: 0212 672 00 03

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- Alışveriş merkezine yakın konumda olmaları,
- Otoparkının olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemi kullanılır. Bu yöntemin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

7.1.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Bu yöntemde kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi; yayınlanan müzayede sonuçları ve benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir. Emsal karşılaştırma yaklaşımında, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalı veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır.

7.1.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, hasıla veya iskonto oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** ve **gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölümler olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu B Blok, 59 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. C Blok 53 no'lu bağımsız bölüm ise bina içerisinde bulunduğu konum bakımından B Blok, 59 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi arasında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

| KONUTLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%) | | | | | | | | |
|---|----------------------------|-------|-----------------|----------------|---------------------------|----------|---------------|------------------|
| Emsaller | M ² Fiyatı (TL) | Konum | İnşaat Kalitesi | Mimari Özellik | Eklentili Brüt Alan Farkı | Büyüklük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
| Emsal 1 | 2.940 | 0% | 0% | 0% | 40% | 0% | -10% | 3.820 |
| Emsal 2 | 2.750 | 0% | 0% | 0% | 40% | 0% | -10% | 3.570 |
| Emsal 3 | 2.970 | 0% | 0% | 0% | 40% | 5% | -10% | 4.010 |
| Emsal 4 | 2.970 | 0% | 0% | 0% | 40% | 5% | -10% | 4.010 |
| Ortalama | | | | | | | | 3.850 |

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümlerin brüt alanları (kat koridorları ve ortak alanlar hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PAZAR DEĞERLERİ | | | | | | |
|-----------------|---------|--------|-------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| SIRA NO | BLOK NO | KAT NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | ALANI (M ²) | M ² PAZAR DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
| 1 | B | 12 | 59 | 108 | 3.850 | 415.000 |
| 2 | C | 12 | 53 | 112 | 3.660 | 410.000 |
| TOPLAM | | | | | | 825.000 |

8.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

8.2.1. KAPİTALİZASYON ORANI HESABI

Kapitalizasyon oranı; "Kap Oranı = yıllık (m² birim) pazar kira değeri / (m² birim) pazar değeri" formülü ile bulunmaktadır. Yıllık m² birim pazar kira değeri; "6.3.2. KİRALIK DAİRELER" başlığı altında sunulan emsallerin m² birim pazar kira değerlerinin aritmetik ortalaması sonucu ~ **10,35 TL** ((10,30 TL + 10,70 TL + 10,80 TL + 9,60 TL)/4), m² birim pazar değeri ise; "6.3.1. SATILIK DAİRELER" başlığı altında sunulan emsallerin m² birim pazar değerlerinin aritmetik ortalaması sonucu; ~ **2.910,-TL** ((2.940,-TL + 2.750,-TL + 2.970,-TL + 2.970,-TL)/4) olarak bulunmuştur.

Kap. Oranı = 10,35 TL x 12 / 2.910,-TL \cong % **4,27** hesaplanmıştır.

8.2.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık konut emsalleri; değerlemeye konu B Blok, 59 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. C Blok 53 no'lu bağımsız bölüm ise bina içerisinde bulunduğu konum bakımından B Blok, 59 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi arasında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

| KONUTLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%) | | | | | | | | |
|--|----------------------------|-------|-----------------|----------------|---------------------------|----------|---------------|------------------|
| Emsaller | M ² Fiyatı (TL) | Konum | İnşaat Kalitesi | Mimari Özellik | Eklentili Brüt Alan Farkı | Büyüklük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
| Emsal 1 | 10,30 | 5% | 0% | -5% | 40% | 5% | -10% | 13,90 |
| Emsal 2 | 10,70 | 5% | 0% | -5% | 40% | 5% | -10% | 14,40 |
| Emsal 3 | 10,80 | 5% | 0% | 0% | 40% | 0% | -10% | 14,60 |
| Emsal 4 | 9,60 | 0% | 0% | 20% | 40% | -5% | -10% | 13,90 |
| Ortalama | | | | | | | | 14,20 |

Tüm emsaller eklentili brüt alan (kat koridorları ve ortak alanlar dahil alan) olarak pazarlanmaktadır. Değerlemede ise bağımsız bölümlerin brüt alanları (kat koridorları ve ortak alanlar hariç alan) dikkate alınmıştır. Bu durum emsal analizinde "eklentili brüt alan farkı" olarak dikkate alınmıştır.

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil aylık m² kira pazar değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ | | | | | | |
|----------------------------|---------|--------|-------------------|-------------------------|---|--|
| SIRA NO | BLOK NO | KAT NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | ALANI (M ²) | AYLIK M ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL) |
| 1 | B | 12 | 59 | 108 | 14,20 | 1.530 |
| 2 | C | 12 | 53 | 112 | 13,50 | 1.510 |
| TOPLAM | | | | | | 3.040 |

8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Kapitalizasyon oranından değer hesabı; "Pazar değeri = yıllık pazar kira değeri / kapitalizasyon oranı" formülü ile bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi ile bulunan pazar değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

| PAZAR DEĞERLERİ | | | | | | | |
|-----------------|---------|--------|-------------------|-------------------------|------------------------------|----------------|---------------------------------|
| SIRA NO | BLOK NO | KAT NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | ALANI (M ²) | AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL) | KAP. ORANI (%) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
| 1 | B | 12 | 59 | 108 | 1.530 | 4,27 | 430.000 |
| 2 | C | 12 | 53 | 112 | 1.510 | 4,27 | 425.000 |
| TOPLAM | | | | | | | 855.000 |

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri **825.000,-TL**, gelir indirgeme yaklaşımı ile ulaşılan toplam pazar değeri ise **855.000,-TL**'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu; Seri: VIII, No: 45 sayılı "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" in Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1 Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi bölümünün 5.11 maddesinde "Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar Değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.", 5.11.1. maddesinde ise "Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değerler takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır." yazmaktadır.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile bulunan pazar değerinin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri için; **825.000,-TL (Sekizyüzyirmibeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

9.2. BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı; gayrimenkulden elden edilen yıllık brüt kira gelirin gayrimenkulün pazar değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir. Formül olarak;

$$\text{Brüt Kira Getiri Oranı} = \frac{\text{Yıllık Brüt Kira Geliri}}{\text{Gayrimenkulün Pazar Değeri}}$$

Taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri 3.040,-TL olarak hesaplanmış olup, taşınmazların toplam yıllık pazar kira değeri ise 36.480,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların toplam pazar değeri ise 825.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Tüm bu tespitlerden hareketle değerlemeye konu gayrimenkullerin brüt kira getiri oranı **~ % 4,42** (36.480,-TL / 825.000,-TL) olarak hesaplanmaktadır.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| | TL | USD | EURO |
|---------------------|---------|---------|---------|
| PAZAR DEĞERİ | 825.000 | 234.010 | 221.980 |

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5255 TL ve 1,-EURO = 3,7166'dır.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 833.250,-TL'dir. KDV oranı; net 150 m²'den küçük daireler için % 1 olarak alınmıştır.

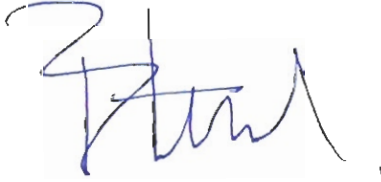
Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2016

(Değerleme tarihi: 27 Aralık 2016)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- İmar Planı Örneği
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri